

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DESTA CIDADE E
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº **0017744-62.2023.8.26.0564**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos do incidente de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerido por **D2 ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA.** contra **MARCELO FERNANDO COSTA E OUTROS**, processo número **0017744-62.2023.8.26.0564**, vem à presença de Vossa Excelência apresentar o seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, nos seguintes termos:

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A finalidade do presente laudo objetiva apurar o valor do mercado imobiliário do imóvel localizado na rua Andorinhas, 360, Rincão das Lendas, Suzano-SP.

II- VISTORIA DO IMÓVEL**1- DO LOCAL**

Em diligência no endereço da rua Andorinhas, 360, Rincão das Lendas, Suzano, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

Uma casa e seu respectivo terreno localizado na rua das Andorinhas, nº 360, medindo 20,00 metros de frente para a referida rua, do lado direito de quem da rua olhara o terreno mede 103,00 metros, do lado esquerdo mede 93,00 metros e nos fundos a mesma metragem da frente,

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

encerrando a área de 1.960,00 metros quadrados. Referido imóvel está devidamente matriculado sob nº 26.029 no Cartório de Registro de Imóveis de Suzano.

1.1- DO CADASTRAMENTO

De acordo com a Prefeitura Municipal de Suzano, o imóvel encontra-se cadastrado sob nº

81.001.020-A 81.001.020-B

1.2- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde se situa o referido imóvel é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- guias e sarjetas;
- rede de água;
- rede de esgoto;
- rede telefônica;
- rede de energia elétrica;

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

- iluminação a vapor de mercúrio;
- transportes coletivos,
- coleta de lixo;
- escola pública, etc.

1.3- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local apresenta características de uso predominante residencial.

A destinação residencial é caracterizada por residências térreas e assobradadas.

A ocupação comercial da região é bastante diversificada, observando-se farmácias, lojas, padarias, etc, localizados nas proximidades do imóvel.

2- DO IMÓVEL

2.1- DO TERRENO

O terreno possui formato irregular medindo 20,00 metros de testada para a rua das Andorinhas, encerrando a área de 1.960,00 metros quadrados.

2.2- DA CONSTRUÇÃO

No terreno acima descrito foi erigido uma casa e uma edícula, além de piscina, campo de futebol que leva o número 360 da rua das Andorinhas

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

No dia e horário designados os devedores ou alguém que os representassem não se fizeram presentes no imóvel. Entretanto, em que pese a impossibilidade de ingressar no imóvel, foi possível aferir o seu estado de conservação, bem como enquadrar o imóvel avaliando dentro das recomendações contidas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, versão 2002, revisado em novembro de 2006 e 2017, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP como sendo pertencente ao grupo 1.2.4 (casa) de “padrão simples”.

Segundo referido estudo, o imóvel objeto deste trabalho está enquadrado como sendo “casa de padrão simples”, onde as edificações térreas ou assobradadas, satisfaz a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estruturas de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamento especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestimentos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalente, na principal. Estas construções caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como: pisos em cerâmica comum, taco ou forração de carpete; paredes com pintura sobre emboço ou reboco, eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas; forro com pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje, ou sobre madeira comum; instalações hidráulicas embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples; instalações elétricas embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns; e esquadrias de madeira, ferro ou de alumínio de padrão popular.

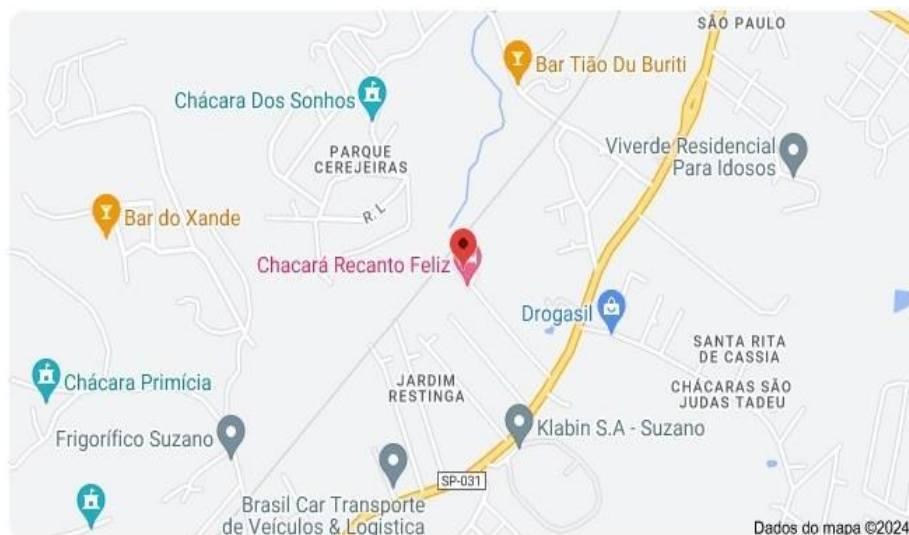
As ilustrações a seguir ilustram os principais aspectos do imóvel em estudo.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Da localização do móvel



R. das Andorinhas, 360 - Rincão das Lendas

Suzano - SP, 08630-020



Vista frontal do imóvel

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Vista de quem da Estrada Índio Tibiriçá olha para a rua das Andorinhas



Vista de quem da rua das Andorinhas olha para Estrada Índio Tibiriçá

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Vista interna do imóvel



Vista aérea do imóvel avaliando

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

III- DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

1.1- DA PESQUISA DO METRO QUADRADO

O método utilizado no presente laudo é o comparativo.

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de valores de venda de imóveis, abrangendo elementos assemelhados localizados nas proximidades do imóvel avaliando. A íntegra da pesquisa instrui o presente laudo.

Segue, nesta oportunidade, apenas o seu resumo, conforme segue:

1- ELEMENTO Nº 1: Casa na Estrada do Tanaka, 445, Vila São Pedro, Suzano - R\$ 450.000,00

Data:	26/07/2024	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SUZANO
Endereço:	EST DO TANAKA, 445		
Empreendimento:		Edifício:	
Bairro:	VILA SAO PEDRO	Distrito:	Zona de Valor:
Setor:		Quadra:	IF:
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:450.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	800 m²	Frente:	25 m
Formato:	Regular	Situação:	Prof. Equiv.: 32 m
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal: N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada: 20	Conservação: Reparos Simples
Área da Construção:	120 m²		
Descrição do Imóvel:	COM 03 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 02 W.C'S. - COM UM POMAR		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. MÁRCIO	Site:	
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	97472-6624
Endereço:	PLACA NO LOCAL		
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 06 VAGAS DE GARAGEM.			

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71**2- ELEMENTO Nº 2: Casa na rua Alta, 100, Chácara São Judas Tadeu - R\$ 2.000.000,00**

Data:	26/07/2024	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SUZANO
Endereço:	R ALTA, 100		
Empreendimento:	CASA	Edifício:	
Bairro:	CHACARAS		
	SAO JUDAS	Distrito:	
	TADEU	Zona de Valor:	
Setor:		Quadra:	IF:
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:2.000.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	3710 m²	Frente:	45 m Prof. Equiv.: 82.444 m
Formato:	Irregular	Situação:	
Topografia:	Em aclive até 10%	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO	Idade Estimada: 20	Conservação: Reparos Simples/Importantes
	MEDIO - SEM		
	ELEVADOR		
Área da Construção:	336 m²		
Descrição do Imóvel:	COM 02 DORMITÓRIOS; SENDO 01 SUÍTE; 02 SALAS; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 02 W.C'S. - COM PISCINA; CHURRASQUEIRA; FOGÃO A LENHA; POÇO ARTESIANO E SALÃO DE FESTAS.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. PRISCILA	Site:	
Imobiliária:	NEON IMÓVEIS	Fone:	4990-0748 / 4990-1394
Endereço:	AVENIDA INDUSTRIAL, 435 - BAIRRO JARDIM - STO. ANDRÉ		
OBS: IMÓVEL COM 06 VAGAS DE GARAGEM.			

3- ELEMENTO Nº 3: Terreno n rua Kyuya Matsubashi, 10 – Jd. Matsubashi – Suzano - R\$ 350.000,00

Data:	26/07/2024	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA
Estado:	SP	Município:	SUZANO
Endereço:	R KYUYA MATSUBASHI, 10		
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:	
Bairro:	JARDIM MATSUBASHI	Distrito:	Zona de Valor:
Setor:		Quadra:	IF:
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:350.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	1500 m²	Frente:	30 m Prof. Equiv.: 50 m
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Idade Estimada:	0		
Área da Construção:	m²		
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. LÚCIA RODRIGUES	Site:	
Imobiliária:	LETÍCIA PEREIRA IMÓVEIS	Fone:	99989-4516 / 95808-9527
Endereço:	RUA PARANÁ, 11 - PQ. STA. ROSA - SUZANO		
OBS: IMÓVEL TRATA-SE DE UM TERRENO VAGO.			

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

4- ELEMENTO Nº 4: Terreno n rua Kyuya Matsubashi, próximo ao n. 12 – Jd. Matsubashi – Suzano - R\$ 300.000,00

Data:	26/07/2024	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA		
Estado:	SP	Município:	SUZANO		
Endereço:	R KYUYA MATSUBASHI Próximo ao nº 12				
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:			
Bairro:	JARDIM MATSUBASHI	Distrito:	Zona de Valor:		
Setor:		Quadra:	IF:		
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via: N/F		
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:300.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	1000 m²	Frente:	20 m	Prof. Equiv.:	50 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:					
Idade Estimada:	0				
Área da Construção:	m²				
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SRA. LÚCIA RODRIGUES			Site:	
Imobiliária:	LETÍCIA PEREIRA IMÓVEIS			Fone:	99989-4516 / 95808-9527
Endereço:	RUA PARANÁ, 11 - PQ. STA. ROSA - SUZANO				
OBS: IMÓVEL TRATA-SE DE UM TERRENO VAGO.					

5- ELEMENTO Nº 5: Terreno na rua Marinaldo Fernandes ao lado do nº 202 – Rincão das Lendas - Suzano- R\$ 800.000,00

Data:	26/07/2024	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA		
Estado:	SP	Município:	SUZANO		
Endereço:	R MARINALDO FERNANDES Ao lado do nº 202				
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:			
Bairro:	RINCAO DAS LENDAS	Distrito:	Zona de Valor:		
Setor:		Quadra:	IF:		
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via:		N/F
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:800.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	3300 m²	Frente:	50 m	Prof. Equiv.:	66 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:					
Idade Estimada:	0				
Área da Construção:	m²				
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. FABRÍCIO PINHO			Site:	
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO			Fone:	4256-2589 / 94796-0624
Endereço:	PLACA NO LOCAL				
OBS: IMÓVEL COM FRENTE TAMBÉM PARA RUA SANTA GEMA - IMÓVEL VENDIDO EM JUNHO DE 2024.					

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

6- ELEMENTO Nº 6: Galpão Comercial na R. Índio Tibiriçá, 14000, Rincão das Lendas, Suzano - R\$ 800.000,00

Data:	26/07/2024	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:	SUZANO	
Endereço:	R CANARIOS Ao lado do nº 237			
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:		
Bairro:	RINCAO DAS LENDAS	Distrito:	Zona de Valor:	
Setor:		Quadra:	IF:	
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via: N/F	
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:370.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	1000 m²	Frente:	20 m	Prof. Equiv.: 50 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:				
Idade Estimada:	0			
Área da Construção:	m²			
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SRA. JÚLIA	Site:		
Imobiliária:	PÉROLA DA SERRA IMÓVEIS	Fone:	4828-4919 / 91152-4437	
Endereço:	RUA CAPITÃO JOSÉ GALLO, 436 - SUZANO			
OBS: IMÓVEL TRATA-SE DE UM TERRENO VAGO.				

1.2- DO VALOR DO METRO QUADRADO

A média aritmética do valor do metro quadrado dos imóveis paradigmas será aquela adotada para a avaliação do terreno do imóvel avaliando.

Para tanto, será utilizada a seguinte expressão:

$$qu = \frac{[(VO \times FO) - VC]}{At \times Ftop} \times FT$$

onde:

qu = quociente de valor unitário

VO = valor da oferta

FO = fator de oferta (0,9)

VC = valor da construção (VC = ac x c x R8N x fdep), onde ac = área de construção – c= intervalor de índices –Pc - R8N = custo unitário básico (R\$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

2.002,49) - fdep – coeficiente de depreciação, obtido através da idade aparente e a interpolação entre a Tabela 1 e 2)

FT = fator de transposição (FT = IF (índice fiscal do imóvel avaliando) : IFa (índice fiscal da amostra)

At = área do terreno

Ftop = fato topográfico

Sustituindo os valores encontrados na pesquisa, obtemos o seguinte resultado:

1- ELEMENTO Nº 1:	$qu = \frac{[(450.000 \times 0,9) - 239.217,46]}{800 \times 1} \times 1$	R\$ 207,22
2- ELEMENTO Nº 2:	$qu = \frac{[(2.000.000 \times 0,9) - 786.964,53]}{3.710 \times 0,95} \times 1$	R\$ 287,42
3- ELEMENTO Nº 3:	$qu = \frac{(350.000 \times 0,9)}{1.500 \times 1} \times 1$	R\$ 210,00
4- ELEMENTO Nº 4:	$qu = \frac{(300.000 \times 0,9)}{1.000 \times 1} \times 1$	R\$ 270,00
5- ELEMENTO Nº 5:	$qu = \frac{(800.000 \times 0,9)}{3.300 \times 1} \times 1$	R\$ 218,18
6- ELEMENTO Nº 6:	$qu = \frac{[(800.000 \times 0,9) - 401.313,41]}{1.090 \times 1} \times 1$	R\$ 292,37

Para a média aritmética teremos:

$$\frac{R\$ 207,22 + R\$ 287,42 + R\$ 210,00 + R\$ 270,00 + R\$ 218,18 + R\$ 292,37}{6} = R\$ 247,53$$

1.3- DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

Para a homogeneização dos elementos desprezaremos das médias aritméticas encontradas os valores discrepantes, sendo estes considerados 30% inferiores e 30% superiores.

Valores discrepantes (+/- 30%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = R\$ 247,53 \times 0,70 = R\$ 173,27$$

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

fls. 643
13

Limite superior (+30%) = R\$ 247,53 x 1,30 = R\$ 321,78

Não havendo elementos discrepantes, teremos como média final saneada igual a:

$$V_u = \text{R\$ } 247,53/\text{m}^2$$

(duzentos e quarenta e sete reais e cinquenta e três centavos por metro quadrado)

1.4- VALOR DO TERRENO AVALIANDO

Resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$V_t = A_{ut} \times V_u$, temos a seguinte expressão:

$$V_t = A_{ct} \times V_u$$

onde:

V_t = valor total do imóvel

A_{ct} = área do terreno em m²

V_u = valor unitário do metro quadrado

substituindo temos:

$$V_t = 1.960,00 \times 247,53 = \text{R\$ } 485.158,80$$

$$V_t = \text{R\$ } 485.158,80$$

2- DA CONSTRUÇÃO

2.1 – DO VALOR DA BENFEITORIA

Aplicando as recomendações contidas no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, em novembro de 2006, atualizada para 2017, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP, verifica-se que a edificação erigida sobre o imóvel avaliando está enquadrada no Grupo 1.2 – Casa, item 1.2.4 – Padrão simples, cujo preço básico unitário varia entre 1,251 a 1,743 de R₈N.

Os cômodos disponíveis na edificação avalianda, bem como os acabamentos aplicados permitem o enquadramento da construção no nível médio do padrão, ou seja: 1,497 de R₈N.

Portanto, o unitário aplicável resulta em:

$$V_u = 1,497 \text{ de R}_8\text{N} = 1,497 \times \text{R\$ } 2.002,49 = \text{R\$ } 2.997,72/\text{m}^2$$

Quanto ao *fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (F_{oc})*, temos o seguinte:

$$F_{oc} = R + K \times (1,00 - R)$$

onde:

F_{oc} = fator de depreciação;

R = coeficiente residual (Tabela 1 – apartamento/econômico) = 0,20;

K = coeficiente de Ross/Heideck = 0,675, obtido por interpolação na Tabela 2.

O coeficiente K foi calculado considerando:

idade da edificação = 30 anos;

vida referencial = 70 anos

idade em % da vida referencial = 30/70 = 42,85%

referência do estado de conservação, “regular” = coluna “f” = 0,6841 para 42% e 0,6660 para 44%

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

fls. 645
15

Substituindo:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,675 \times (1,00 - 0,20) = 0,740$$

Para a avaliação da benfeitoria temos então o seguinte cálculo:

$$V_c = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

onde:

V_c = valor da construção;

A_c = área da construção = 424,38 m²;

V_u = valor unitário do padrão = R\$ 2.997,72/m²;

F_{oc} = fator de depreciação = 0,740

Substituindo teremos:

$$V_c = 424,38 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.997,72/\text{m}^2 \times 0,740 = \text{R\$ } 941.407,58$$

$$V_c = \text{R\$ } 941.407,58$$

3- DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel será igual a:

$$V_i = V_t + V_c$$

onde:

V_i = valor do imóvel

V_t = valor total do terreno

V_c = valor da benfeitoria

substituindo, temos:

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

fls. 646
16

$$V_i = R\$ 485.158,80 + R\$ 941.407,58 = 1.426.566,38$$

$$V_i = R\$ 1.427.000,00$$

IV- CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário do imóvel localizado na rua Andorinhas, 360, Rincão das Lendas, Suzano-SP, corresponde a:

$$VI = R\$ 1.427.000,00$$

(hum milhão, quatrocentos e vinte e sete reais)

válido para julho de 2024.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

fls. 647
17

V- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo em dezessete (17) laudas digitadas apenas no anverso, que vai devidamente datado e assinado eletronicamente, além de mais um anexo,.

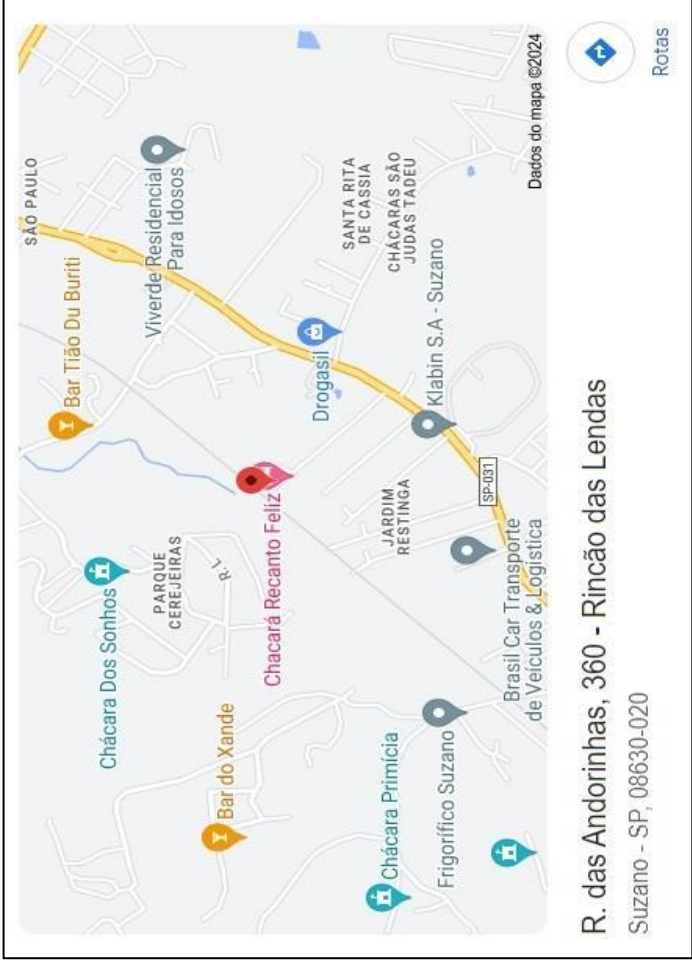
Santo André, 29 de julho de 2024.

Eloísa Helena Butolo Dutra

Avaliadora Judicial

PESQUISA DE VALORES – VENDA DE IMÓVEIS

RUA DAS ANDORINHAS, 360 – RINCÃO DAS LENDAS – SÃO PAULO – SP



Data:	26/07/2024	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SUZANO
Endereço:	EST DO TANAKA, 445		
Empreendimento:		Edifício:	
Bairro:	VILA SAO PEDRO	Distrito:	Zona de Valor:
Sector:		Quadra:	IF:
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:450.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	800 m²	Frente:	25 m
Formato:	Regular	Situação:	Prof. Equiv.: 32 m
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal: N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada: 20	Conservação: Reparos Simples
Área da Construção:	120 m²		
Descrição do Imóvel:	COM 03 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 02 W.C'S. - COM UM POMAR		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. MÁRCIO	Site:	
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	97472-6624
Endereço:	PLACA NO LOCAL		
OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM 06 VAGAS DE GARAGEM.			





Data:	26/07/2024	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SUZANO
Endereço:	R ALTA, 100		
Empreendimento:	CASA CHACARAS	Edifício:	
Bairro:	SAO JUDAS TADEU	Distrito:	Zona de Valor:
Sector:		Quadra:	IF:
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:2.000.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	3710 m²	Frente:	45 m
Formato:	Irregular	Situação:	Prof. Equiv.: 82.444 m
Topografia:	Em active até 10%	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada: 20	Conservação: Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	336 m²		
Descrição do Imóvel:	COM 02 DORMITÓRIOS; SENDO 01 SUÍTE; 02 SALAS; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 02 W.C'S. - COM PISCINA; CHURRASQUEIRA; FOGÃO A LENHA; POÇO ARTESIANO E SALÃO DE FESTAS.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. PRISCILA	Site:	
Imobiliária:	NEON IMÓVEIS	Fone:	4990-0748 / 4990-1394
Endereço:	AVENIDA INDUSTRIAL, 435 - BAIRRO JARDIM - STO. ANDRÉ		
OBS: IMÓVEL COM 06 VAGAS DE GARAGEM.			



Data:	26/07/2024	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:	SUZANO	
Endereço:	R KYUYA MATSUBASHI, 10			
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:		
Bairro:	JARDIM MATSUBASHI	Distrito:	Zona de Valor:	
Sector:		Quadra:	IF:	
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via:	
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:350.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	1500 m²	Frente:	30 m	Prof. Equiv.: 50 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:				
Idade Estimada:	0			
Área da Construção:	m²	TERRENO VAGO.		
Descrição do Imóvel:				
Fonte de Informação:				
Contato:	SRA. LÚCIA RODRIGUES		Site:	
Imobiliária:	LETÍCIA PEREIRA IMÓVEIS		Fone:	99989-4516 / 95808-9527
Endereço:	RUA PARANÁ, 11 - PQ. STA. ROSA - SUZANO			
OBS: IMÓVEL TRATA-SE DE UM TERRENO VAGO.				

Data:	26/07/2024		TERRENO SEM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Tipo:	SUZANO	
Endereço:	R KYUYA MATSUBASHI Próximo ao nº 12			
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:	Zona de Valor:	
Bairro:	JARDIM MATSUBASHI	Distrito:	IF:	
Sector:		Quadra:	Tipo de via:	
Zoneamento Atual:		Antigo:	N/F	
Melhoramento Urbano:				

Melhoramento Urbano:

Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
------------	--	--	--	--

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:300.000,00	Locação:	0,00	

Dados do Terreno:

Área:	1000 m²	Frente:	20 m	Prof. Equiv.: 50 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	

Dados da Construção:

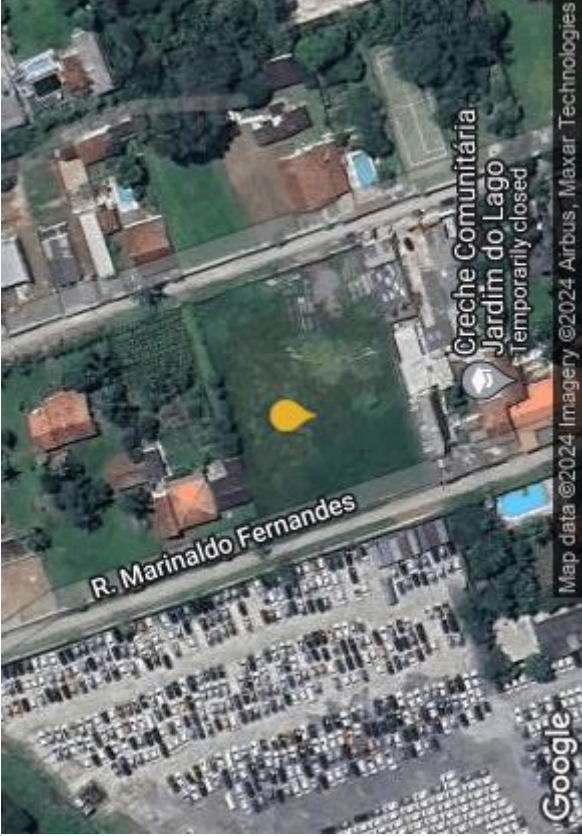
Idade Estimada:	0	
Área da Construção:	m²	
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO.	

Fonte de Informação:

Contato:	SRA. LÚCIA RODRIGUES		Site:	
Imobiliária:	LETÍCIA PEREIRA IMÓVEIS		Fone:	99989-4516 / 95808-9527
Endereço:	RUA PARANÁ, 11 - PQ. STA. ROSA - SUZANO			
OBS: IMÓVEL TRATA-SE DE UM TERRENO VAGO.				



Data:	26/07/2024	Tipo:	TERRENO SEM BENFEITORIA	
Estado:	SP	Município:	SUZANO	
Endereço:	R MARINALDO FERNANDES Ao lado do nº 202			
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:	Zona de Valor:	
Bairro:	RINCAO DAS LENDAS	Distrito:	IF:	
Setor:		Quadra:	Tipo de via:	
Zoneamento Atual:		Antigo:	N/F	
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:800.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	3300 m²	Frente:	50 m	Prof. Equiv.: 66 m
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:				
Idade Estimada:	0			
Área da Construção:	m²	TERRENO VAGO.		
Descrição do Imóvel:				
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. FABRÍCIO PINHO		Site:	
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO		Fone:	4256-2589 / 94796-0624
Endereço:	PLACA NO LOCAL			
OBS: IMÓVEL COM FRENTE TAMBÉM PARA RUA SANTA GEMA - IMÓVEL VENDIDO EM JUNHO DE 2024.				



Data:	26/07/2024	Tipo:	GALPAO COMERCIAL
Estado:	SP	Município:	SUZANO
Endereço:	R INDIO TIBIRICA, 14000		
Bairro:	RINCAO DAS LENDAS	Distrito:	Zona de Valor:
Selotr:		Quadra:	IF:
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via:
			N/F

Melhoramento Urbano:

Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Agua, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,
------------	---

Dados Econômicos:

Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:800.000,00	Locação:	0,00

Dados do Terreno:

Área:	1090 m²	Frente:	16 m	Prof. Equiv.:	68.125 m
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano				

Dados da Construção:

Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	200 m²	Pé Direito:	m	Superior:	m²
Área Escritório:	m²	Térreo:	m²		
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Idade Real:	
Subsolo:	m²	Vagas Descob.:		Vagas Cobertas:	
Infra-Estrutura:					
Características:					

Descrição do Imóvel: **TRATA-SE DE GALPÃO COMERCIAL COM PÉ DIREITO ALTO; ESCRITÓRIOS E W.C'S. + EXTENSA ÁREA DE TERNO VAGO.**

Fonte de Informação:

Contato:	SR. HAMILTON	Site:	
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO	Fone:	94023-2177 / 99331-6771
Endereço:	PLACA NO LOCAL		

OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM ENTRADA PARA VEÍCULOS E CAMINHÕES - ESQUINA COM A RUA CANÁRIOS.



MAPA DAS OFERTAS